

Vedtægt for Ejerforeningen Benzons Fabrikker

1. NAVN, HJEMSTED OG VÆRNETING

- 1.1 Foreningens navn er "Ejerforeningen Benzons Fabrikker", CVR nr. 33 20 63 99.
- 1.2 Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.
- 1.3 Foreningens værneting er Københavns Byret for alle tvistigheder i ejerlejlighedsanliggender, såvel mellem ejerlejlighederne indbyrdes som mellem foreningen og ejerlejlighederne, herunder om forståelse af, indholdet i eller konsekvenserne af disse vedtægter. Foreningen ved dennes bestyrelse er som sådan rette procespart for alle fælles rettigheder og forpligtelser i foreningens anliggender.

2. FORMÅL

- 2.1 Foreningens formål er at administrere ejerlejlighederne nr. 1-67 i ejendommen matr.nr.1566 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Halmtorvet 27E (butik), 29A, 29B, 29C, 29D, 29E og 29F, 1700 København V, og at varetage medlemmernes fælles anliggender, rettigheder og forpligtelser, herunder sørge for at ro og orden opretholdes i ejendommen, samt at ejendommens vedligeholdelsesstand altid er forsvarlig.
- 2.2 Foreningen er berettiget og forpligtet til i overensstemmelse med nærværende vedtægter at opkræve fællesbidrag, at betale fællesudgifter, at tegne sædvanlige forsikringer, at sørge for renholdelse, vedligeholdelse og fornyelse i det omfang, sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter må anses for påkrævet.

3. MEDLEMSKREDS

- 3.1 Som medlemmer af foreningen kan kun optages ejere af ejerlejlighederne i ejendommen matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, ejerlejlighederne 1-67.
- 3.2 Medlemskabet er pligtmæssigt og indtræder den dag, hvor den pågældende nye ejers skøde uanset om det er betinget eller ej, anmeldes til tinglysning. Såfremt den pågældende ejer overtager ejerlejligheden forinden nævnte tidspunkt, indtræder medlemskabet dog på overtagelsesdagen.
- 3.3 Den nye ejer kan dog først udøve stemmeretten, når foreningen har modtaget underretning om ejerskiftet.
- 3.4 Den tidligere ejers medlemskab ophører samtidig med den nye ejers indtræden, men den tidligere ejers forpligtelser over for foreningen ophører dog først, når den nye ejers skøde er endeligt og tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, og når samtlige forpligtelser og restancer pr. overtagelsesdagen er opfyldt og betalt.
- 3.5 Sælgeren udtræder af foreningen uden krav på refusion fra foreningen af kontingent eller udbetaling af andel i foreningens formue, herunder grundfonden.
- 3.6 Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed under foreningen indtræder i den tidligere ejers rettigheder og forpligtelser over for foreningen og hæfter således blandt andet for den tidligere ejers restancer til foreningen af enhver art og til enhver tid.

4. HÆFTELSESFORHOLD

- 4.1 For foreningens forpligtelser over for tredjemand hæfter medlemmerne personligt pro rata i henhold til fordelingstal.
- 4.2 Medlemmerne er berettiget og forpligtet over for foreningen i forhold til ejerlejlighedens fordelings-tal. Et medlem frigøres for disse forpligtelser, for så vidt medlemmets ejerlejlighed overtages, og det nye medlem indtræder efter bestemmelserne i vedtægternes § 3.

5. FORDELINGSTAL

- 5.1 Rettigheder og forpligtelser fordeles mellem medlemmerne efter ejerlejlighedernes tinglyste areal/fordelingstal. Med hensyn til de for ejerlejlighederne gældende fordelingstal henvises til den til enhver tid senest tinglyste fortegnelse over ejerlejlighederne fra Stadskonduktørembedet.
- 5.2 Foreningens udgifter fordeles blandt ejerne i henhold til fordelingstal, hvor ikke andet er bestemt i disse vedtægter, jf. vedtægternes punkter 23-24.

6. GENERALFORSAMLING

- 6.1 Foreningens øverste myndighed er generalforsamlingen.
- 6.2 De af bestyrelsen trufne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen direkte vedrører, indbringes for generalforsamlingen. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den trufne afgørelse, såfremt begæringen afgives senest 1 uge efter, at afgørelsen skriftligt er meddelt det pågældende medlem.
- 6.3 Foreningens generalforsamling afholdes i foreningens hjemstedskommune.
- 6.4 Foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år - så vidt muligt - inden udgangen af april måned, og må ikke afholdes i juli måned.

7. DAGSORDEN FOR DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

- 7.1 Dagsordenen for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende punkter:
 - 1. Valg af dirigent.
 - 2. Bestyrelsens forelæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 - 3. Bestyrelsens forelæggelse af årsrapport og status med påtegning af revisor til godkendelse.
 - 4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det kommende regnskabsår til godkendelse.
 - 5. Valg af bestyrelse.
 - 6. Valg af administrator.
 - 7. Valg af revisor.
 - 8. Behandling af indkomne forslag.
 - 9. Eventuelt.

8. ORDINÆR GENERALFORSAMLING

- 8.1 Indkaldelse af medlemmer til foreningens ordinære generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 2 uger og højst 4 uger.
- 8.2 Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamling samt dagsorden.

- 8.3 Med indkaldelsen skal medfølge det reviderede regnskab for det forløbne år samt forslag til budget for det kommende år.
- 8.4 Endvidere skal medfølge de forslag fra bestyrelsen, der agtes fremsat og behandlet på generalforsamlingen.
- 8.5 Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet på den ordinære generalforsamling må være indgivet skriftligt til bestyrelsens formand senest inden udgangen af marts måned. Bestyrelsen skal medsende forslaget i indkaldelsen, og såfremt indkaldelse er sket, skal forslaget eftersendes.

8a. DIGITAL GENERALFORSAMLING

- 8a.1 Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling, når særlige omstændigheder nødvendiggør dette, eksempelvis at fysisk fremmøde af den ene eller anden grund ikke er mulig, og at det er tvingende nødvendigt at gennemføre en generalforsamling. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempninger i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.
- 8a.2 Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.
- 8a.3 Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling. I fald medlemmet i henhold til §16a.2 er undtaget fra elektronisk kommunikation, er det bestyrelsens ansvar at sikre, at det pågældende medlem kan deltage på anden betryggende vis i den digitale generalforsamling, f.eks. ved fysisk fremmøde hos et (bestyrelses)medlem og deltagelse sammen med dette medlem via dennes udstyr.
- 8a.4 Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.
- 8a.5 Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller almindelig post og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.
- 8a.6 Et medlem kan ikke videregive sit personlige login til en fuldmægtig, men skal på forhånd (deadline er angivet i indkaldelsen) give besked om, hvilken fuldmægtig som deltager på dennes vegne, således at den fuldmægtige herefter kan modtage detaljer om login til den digitale generalforsamling. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet

ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag mv. En fuldmagthaver kan kun repræsentere ét medlem. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtsbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling.

8a.7 Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Den digitale generalforsamling kræver endnu strammere styring end den fysiske generalforsamling givet mødets form. Dirigentens rolle er i detaljer følgende:

- a) Indkalder til generalforsamlingen.
- b) Afgør alle formalitetsspørgsmål.
- c) Kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag.
- d) Kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
- e) Formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer.
- f) Sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer.
- g) Beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser.
- h) Fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger mv.
- i) Kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage.
- j) Sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

8a.8 Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.

8a.9 Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

9. EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

9.1 Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- a) når bestyrelsen finder anledning dertil,
- b) når administrator begærer det,
- c) når det til behandling af et angivet emne begæres af mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal eller efter antal lejligheder,
- d) når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller
- e) når et medlem i medfør af vedtægternes punkt 6.2 kræver en bestyrelsesbeslutning indbragt for generalforsamlingen.

9.2 Ekstraordinær generalforsamling må ikke afholdes i juli måned.

9.3 Indkaldelse af medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling sker skriftligt af bestyrelsen eller af administrator med et varsel på mindst 1 uge og højst 2 uger.

- 9.4 Med indkaldelsen skal medfølge det eller de forslag, der har givet anledning til den ekstraordinære generalforsamling.

10. DIRIGENT

- 10.1 Den af generalforsamlingen valgte dirigent afgør, om generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Dirigenten leder generalforsamlingen og afgør spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivningen, dennes resultat samt lader udfærdige referat af det passerende på generalforsamlingen.

11. ADGANG TIL GENERALFORSAMLINGEN

- 11.1 Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse samt foreningens revisor og administrator eller repræsentant(er) for disse. Kun foreningens medlemmer har stemmeret. Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på dennes vegne. Som fuldmagtsblanket skal anvendes den af administrator udfærdigede fuldmagtsblanket, idet fuldmagten ellers vil være at betragte som ugyldig. En fuldmægtig kan ikke have fuldmagt fra flere end to medlemmer. Såfremt et medlem af ejerforeningen ejer flere ejerlejligheder i ejendommen, opfattes dette medlem som ét medlem af ejerforeningen.
- 11.2 Ethvert medlem kan møde med en rådgiver, der har taleret. I påkommende fald skal meddelelse herom tilgå administrator senest 4 dage før generalforsamlingen. Såfremt en sådan meddelelse ikke er givet til administrator, har medlemmets rådgiver ikke adgang til generalforsamlingen.

12. STEMMERET

- 12.1 Samtlige foreningens lovlige medlemmer har stemmeret på generalforsamlingen. Stemmeretten kan udøves af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt til, jf. vedtægternes pkt. 11.1.
- 12.2 Er et medlem i restance med fællesudgifter eller andre af foreningen pålagte bidrag, medfører det, at det pågældende medlems stemmeret er suspenderet indtil restancerne er bragt ud af verden. Dirigenten afkræver administratoren i foreningen en redegørelse om eventuelle restancer og træffer beslutning om evt. suspension, jf. punkt 10. Såfremt et medlems stemmeret suspenderes efter denne bestemmelse, og det pågældende medlem gør indsigelse herimod, idet det er medlemmets opfattelse, at medlemmet ikke er i restance, skal medlemmet dokumentere, at medlemmet ikke er i restance med fællesudgifter m.m.
- 12.3 Beslutninger på generalforsamling træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal.
- 12.4 Til beslutning om ændring af foreningens vedtægter, fordelingstal, om væsentlige forandringer, forbedringer eller istandsættelse af fælles bestanddele og tilbehør, eller om salg af væsentlige dele af disse, kræves dog, at mindst 2/3 af stemmerne såvel efter fordelingstal som efter antal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at mindst 2/3 af de således repræsenterede stemmer for forslaget såvel efter fordelingstal som efter antal stemme for forslaget.
- 12.5 Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede såvel efter fordelingstal som efter antal, afholdes ny generalforsamling inden 14 dage, og på denne kan forslaget - uanset antallet af fremmødte - vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal.

- 12.6 Forslag til foreningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

13. PROTOKOL

- 13.1 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om det, der passerer på generalforsamlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og den samlede bestyrelse, og en kopi heraf udsendes snarest muligt til medlemmerne.

14. BESTYRELSE

- 14.1 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlevere og myndige husstandsmedlemmer.
- 14.2 Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i ulige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 14.3 Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommande generalforsamling.
- 14.4 Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

15. FORRETNINGSORDEN

- 15.1 Det påhviler bestyrelsen at lede foreningen i overensstemmelse med foreningens vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.
- 15.2 Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv. Der skal minimum afholdes 4 bestyrelsesmøder om året. Bestyrelsesmøderne skal så vidt muligt afholdes senest 1 måned efter, at bestyrelsens medlemmer har modtaget drifts- og statusbalance, der udsendes til bestyrelsen af administrator primo januar, april, juli, og oktober måned. Bestyrelsesmøde må dog ikke afholdes i juli måned.
- 15.3 Bestyrelsens formand indkalder til bestyrelsesmøde så ofte, der findes anledning hertil, samt når et af bestyrelsens medlemmer eller administrator begærer dette.
- 15.4 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne er tilstede. Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Står stemmerne lige, er formandens stemme afgørende.
- 15.5 Administrator skal orienteres om bestyrelsesmøder med rimeligt varsel og er berettiget til at deltage, men uden stemmeret.
- 15.6 I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på bestyrelsesmødet. Beretningen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.

- 15.7 Bestyrelsen har krav på at få dækket sine positive udgifter, og generalforsamlingen kan tillægge bestyrelsen et vederlag.

16. TEGNINGSRET

- 16.1 Ejerforeningen tegnes af et flertal af bestyrelsen i forening.
- 16.2 Bestyrelsen meddeler administrator sædvanlig administrationsfuldmagt.

16a. ELEKTRONISK KOMMUNIKATION

- 16a.1 Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser i henhold til disse vedtægter, herunder indkaldelser til generalforsamlinger med bilag (årsregnskaber, budgetter, forslag, mv.), vand-/varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden) ved e-mail, ligesom dokumenter kan fremsendes elektronisk eller ved anden fildeling på internettet.
- 16a.2 Uanset pkt. 16a.1 skal bestyrelsen og administrator dog være forpligtet til at anvende almindelig post i det omfang, et medlem har fravalgt elektronisk kommunikation ved meddelelse herom til bestyrelsen og administrator, eller almindelig post er påkrævet efter lovgivningen.
- 16a.3 Bortset fra de medlemmer, der har fravalgt elektronisk kommunikation, jf. pkt. 16a.2, skal alle medlemmer oplyse en e-mailadresse til bestyrelsen og administrator. Det enkelte medlem er ansvarlig for, at bestyrelsen og administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet, og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse, skal medlemmet straks orientere bestyrelsen og administrator herom.
- 16a.4 Elektroniske meddelelser skal anses for fremkommet til medlemmet, når meddelelsen er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse. Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser i henhold til dette pkt. 16a, bærer medlemmet selv ansvaret for, at meddelelsen ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor. Dokumenter fremlagt via foreningens hjemmeside/internettet skal anses for korrekt fremlagt/sendt, når disse er tilgængelige for medlemmet via foreningens hjemmeside/internettet, og der er sendt meddelelse til medlemmet med henvisning til de fremlagte dokumenter på hjemmesiden/internettet
- 16a.5 Bestyrelsen og administrator er uanset pkt. 16a.1-16a.4 berettiget til at give alle former for meddelelser med almindelig post.

17. ADMINISTRATION

- 17.1 Administrator, der ikke må være medlem af ejerforeningen, vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Administrator skal være ejendomskyndig og være behørigt ansvarsforsikret.
- 17.2 Administrator skal varetage den samlede ejendomsdrift i overensstemmelse med bestyrelsens instrukser. Administrator er befuldmægtiget til at handle på foreningens vegne i henhold til administrationsaftalen.
- 17.3 Administrator skal føre et forsvarligt regnskab under bestyrelsens og revisionens kontrol. Foreningens kontante midler skal være anbragt i bank eller sparekasse.

18. ÅRSRAPPORT

- 18.1 Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Den af bestyrelsen vedtagne årsrapport underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.
- 18.2 Foreningen foranlediger vand- og varmeregnskab udarbejdet.

19. REVISION

- 19.1 Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen. Når det begæres af mindst ¼ af ejerforeningens medlemmer efter antal eller efter fordelingstal, skal revisor være statsautoriseret eller registreret.
- 19.2 Revisor afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.
- 19.3 Revisor må ikke være medlem af bestyrelsen og må ikke vælges som administrator.
- 19.4 Revisionen skal udføres i overensstemmelse med god revisionsskik, og regnskabet påtegnes af revisor.

20. KAPITALFORHOLD

- 20.1 Foreningen skal - bortset fra en eventuel grundfond og en rimelig driftskapital - ikke oparbejde nogen formue - men i økonomisk henseende alene hos medlemmerne opkræve de nødvendige bidrag til at bestride foreningens udgifter.
- 20.2 Det kan dog på en generalforsamling vedtages, at der skal ske henlæggelser til bestemte formål, f.eks. fornyelser og øvrige istandsættelser, og det kan på generalforsamlingen vedtages, at foreningen optager lån.

21. DRIFTSBUDGET OG MEDLEMSBIDRAG

- 21.1 Bestyrelsen/administrator udarbejder hvert år et driftsbudget, der viser foreningens forventede udgifter, og som forelægges generalforsamlingen til godkendelse.
- 21.2 Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til de for ejerlejlighederne fastsatte fordelingstal, jf. vedtægternes pkt. 5, en årsydelse, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af det af bestyrelsen udarbejdede og af den årlige generalforsamling godkendte driftsbudget.
- 21.3 Den årlige ydelse betales kvartalsvis eller månedsvis forud til ejendommens administrator efter generalforsamlingens nærmere bestemmelser herom.
- 21.4 I tilfælde af uforudsete nødvendige udgifter er bestyrelsen bemyndiget til at opkræve ekstraordinære bidrag fra medlemmerne. Sådanne ekstraordinære bidrag må inden for et kalenderår ikke uden godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling samlet overstige 15% af det på sidste generalforsamling, fastsatte årlige bidrag baseret på det af generalforsamlingen godkendte driftsbudget.
- 21.5 Varme- og koldt/varmtvandsforsyningen drives for fælles regning. Hver ejerlejlighedsejer indbetaler a conto et af bestyrelsen fastsat beløb til dækning af den pågældende ejerlejligheds andel af udgifterne. Udgifterne fordeles og afregnes i øvrigt i overensstemmelse med principperne i lejelovgivningen.

- 21.6 Efter godkendelse af årsrapporten på generalforsamlingen skal det enhver ejerlejlighedsejer eventuelt påhvilende restbidrag indbetales til foreningen senest 14 dage efter påkrav.

22. PANTERET

- 22.1 Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag og i øvrigt krav, som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, tinglyses nærværende vedtægter pantstiftende på hver enkelt ejerlejlighed i ejendommen matr.nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, ejerlejlighederne 1-67, for et beløb stort kr. 40.000.

Pantstiftelsens maksimum er fastsat efter det beløb, der i 2006 var gældende i henhold til bekendtgørelse nr. 647 af 8. maj 1999 om realkreditinstitutters værdiansættelse og låneudmåling, § 23, stk. 5. Da det fastsatte beløb reguleres som anført i nævnte bekendtgørelse eller i medfør af den til enhver tid gældende lovgivning herom, kan ejerforeningens generalforsamling med bindende virkning for samtlige ejerlejlighedsejere ved simpel stemmeflerhed efter § 12 i nærværende vedtægt beslutte, at pantstiftelsen for de enkelte ejerlejligheder reguleres tilsvarende.

- 22.2 Panteretten respekterer de på ejerlejligheden hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt ingen pantegæld.
- 22.3 Panteretten tjener ejerforeningen til sikkerhed for den til enhver tid værende gæld til ejerforeningen vedrørende de enkelte ejerlejligheder, uanset om nuværende eller tidligere ejerlejlighedsejere måtte hæfte personligt herfor. Ved overdragelsen af en ejerlejlighed indtræder erhververen uden videre i samtlige forpligtelser i henhold til pantsætningen.
- 22.4 Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtig ydelse til foreningen, er foreningen berettiget til at kræve gebyr i overensstemmelse med påkravsreglerne i Ejerlejlighedsloven.
- 22.5 Det skyldige beløb forrentes herudover uden særskilt påkrav fra forfaldsdagen til betaling finder sted med en årlig rentesats svarende til Nationalbankens til enhver tid værende diskonto med tillæg af 5%.
- 22.6 I de tilfælde, hvor foreningen skrider til retsforfølgning mod et medlem, skal udskrift af foreningens regnskab og et af foreningen vedtaget budget være tilstrækkelig bevis for gældens størrelse og forfaldstidens indtræden, således at dette kan danne grundlag for tvangsfuldbyrdelse.
- 22.7 For foreningens medlemmer gælder det, at nærværende pantstiftende bestemmelse har samme karakter og funktion som et skadesløsbrev, og bestemmelsen kan derfor danne grundlag for foretagelse af udlæg i henhold til retsplejelovens § 478, stk. 1, nr. 6.

23. VEDLIGEHODELSE

- 23.1 Forsvarlig udvendig vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesinstallationer foranstalles af foreningen for foreningens regning og afholdes som en fællesudgift. Vedligeholdelse af evt. klimaskærm, herunder af vinduer inkl. termoruder, altaner og yderdøre påhviler således foreningen.
- 23.2 Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte medlemmer. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, indvendige døre, egne dørlåse, indvendig side af hoveddør samt indvendig side af vinduer, forsatsvinduer og alt i ejerlejlighedens udstyr, herunder elledninger,

el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner og sanitetsinstallationer, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

- 23.3 Ejerforeningen betaler for udbedring af skader i ejerlejlighederne, der skyldes forhold omfattet af ejerforeningens vedligeholdelsespligt.
- 23.4 Såfremt foreningen efter godkendelse på en generalforsamling foranstalter udført udvendig vedligeholdelse - eller moderniseringsarbejder, hvor det efter foreningens skøn findes nødvendigt eller hensigtsmæssigt, at der samtidig hermed udføres følgearbejder i den enkelte ejerlejlighed, er den enkelte ejerlejlighedsejer forpligtet til at lade disse udføre.
- 23.5 Hvis en ejerlejlighed groft forsømmes, eller forsømmelsen vil være til gene for de øvrige medlemmer, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Overskrides denne frist, kan bestyrelsen sætte den pågældende ejerlejlighed i stand for ejerlejlighedsejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for omkostningerne hertil i foreningens pant. Om nødvendigt kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem fraflytter lejligheden, så længe istandsættelse pågår.
- 23.6 I det omfang, hvor der til en lejlighed hører en have, har den pågældende ejerlejlighedsejer den fulde vedligeholdelsespligt og må ikke dyrke bevoksninger, der kan være til gene for andre ejerlejlighedsindehavere.
- 23.7 Altaner vedligeholdes i deres helhed af ejerforeningen. Altanerne må ikke forsynes med ind- og overdækning eller med markiser, medmindre bestyrelsen for ejerforeningen meddeler tilladelse hertil. I det omfang, hvor bestyrelsen beslutter at meddele tilladelse hertil, skal der sikres en ensartethed.

24. ANLÆGS- OG DRIFTSUDGIFTER

- 24.1 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at betale en forholdsmæssig andel af anlægs - og driftsudgifter vedrørende mindre moderniseringer, nye installationer mv., for så vidt et flertal efter fordelingstal stemmer for sådanne anlægs gennemførelse på en generalforsamling.
- 24.2 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs - og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer, vedligeholdelse, istandsættelse mv., som vedtages af generalforsamlingen med fornøden majoritet.

25. ÆNDRINGER I EJERLEJLIGHEDEN

- 25.1 Ejerlejlighedsejeren må ændre, modernisere og forbedre sin ejerlejlighed, herunder flytte eller fjerne ikke-bærende skillevægge i det omfang, dette ikke er til gene for medejerne. Nødvendige rørgennemføringer eller lignende i anden ejers ejerlejlighed kan kun gennemføres med samtykke af den/de lejlighedsejere, der berøres heraf. Dog kan bestyrelsen bestemme, at en ejerlejlighedsejer er pligtig at finde sig i rørgennemføring mv., evt. mod erstatning for midlertidig og varig gene og kun for så vidt en vægring må anses for at være uden rimelig grund.
- 25.2 Ejerlejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse til forandringer i lejlighederne i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet, og tilstille administrator og ejerforeningens bestyrelse en kopi af byggetilladelse og af ibrugtagningstilladelse samt en tegning, inden arbejderne sættes i gang.

26. KÆLDERRUM/PULTERRUM

- 26.1 Til hver beboelseslejlighed hører et kælderrum og/eller pulterrum. Foreningen fører register over, hvilke kælderrum/pulterrum, der hører til de enkelte ejerlejligheder.

27. EJERLEJLIGHEDERNES BENYTTELSE

- 27.1 Alle ejerlejlighederne må alene anvendes som bolig, bortset fra ejerlejligheder, som er bestemt til erhvervsformål og har erhvervsstatus, og derfor må anvendes til erhvervsmæssige formål.
- 27.2 Samtlige de ejerlejligheder, der er bestemt til erhvervsformål, kan, såfremt betingelserne herfor i øvrigt opfyldes, uden godkendelse fra ejerforeningen overgå til boligformål, og i den forbindelse er ejerforeningen forpligtet til uden vederlag at etablere kælderrum/pulterrum i overensstemmelse med de gældende regler herom.

28. GÅRD, PORT OG FÆLLESAREALER SAMT BENYTTELSE HERAF

- 28.1 Alle medlemmer af foreningen må benytte/har adgang til porten ind til ejendommens gård.
- 28.2 Ejendommens gård er indrettet til rekreativt opholdsareal for alle medlemmer af ejerforeningen. Der må ikke parkeres biler eller andre store motoriserede køretøjer i gården, bortset fra biler eller køretøjer til handicappede. Ophold i gården skal ske uden gene for ejendommens øvrige beboere i overensstemmelse med gældende husordensreglement, jf. § 29.
- 28.3 Vedrørende fællesarealer, fællesanlæg m.m. er foreningens bestyrelse berettiget til at råde herover efter de retningslinjer, der fastsættes af generalforsamlingen. Såfremt foreningen på en generalforsamling med fornødent flertal beslutter, at der på samtlige ejerlejligheder og de hertil hørende fællesarealer skal tinglyses deklarationer, er bestyrelsen berettiget og bemyndiget til at underskrive disse og lade deklarationerne tinglyse på de enkelte ejerlejligheder samt fællesarealer. Dette omfatter f.eks. udarbejdede deklarationer i forbindelse med etablering af eventuelle fællesantenneanlæg, transformerstationer, regnvandsbassiner, parkeringspladser, varmtvandsanlæg, vaskerier m.m.
- 28.4 Vedrørende butikslokalet i ejerlejlighed nr. 1 af matr. Nr. 1566 Udenbys Vester Kvarter, København, beliggende Halmtorvet 27E, København, bemærkes, at dette ikke uden bestyrelsens skriftlige tilladelse kan anvendes til café, restaurant, grillbar eller andet, der kan medføre lugt- og støjgener, kiosk, handel med dyr, massageklinik, handel med sexartikler o.l.

29. HUSORDENSREGLEMENT

- 29.1 Medlemmerne og de personer, der opholder sig i medlemmernes ejerlejligheder, må nøje overholde det af generalforsamlingen fastsatte husordensreglement, der også omfatter ophold i ejendommens gård. Husordensreglementet omfatter også de ejerlejligheder, fra hvilke der drives erhverv, således at den virksomhed, der drives fra disse ejerlejligheder, på ingen måde må være til gene for ejendommens øvrige beboere - hverken for så vidt angår støj, lugtgener eller lignende.
- 29.2 Det er tilladt uden bestyrelsens godkendelse at holde 1 husdyr, som en hund eller en kat i hver ejerlejlighed. Det er ikke tilladt uden bestyrelsens skriftlige tilladelse at holde andre former for husdyr af nogen art.
- 29.3 Såfremt husdyret er til gene for de øvrige beboere i ejendommen, f.eks. som følge af støj, lugtgener eller aggressiv adfærd over for beboerne m.m., er bestyrelsen berettiget til at bestemme, at det pågældende medlem ikke længere må holde husdyret og derfor må drage omsorg for senest en

måned efter, beslutningen er meddelt at fjerne husdyret fra ejendommen/ejerlejligheden. Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at fjerne medlemmets husdyr fra ejendommen/ejerlejligheden med fogedens bistand. Samtlige omkostninger forbundet hermed, herunder til advokat, afholdes af det pågældende medlem efter påkrav. Bestyrelsens afgørelse i henhold til nærværende bestemmelse kan ikke indbringes for generalforsamlingen.

- 29.4 Medlemmet må ikke uden bestyrelsens samtykke foretage ændringer, reparationer eller maling uden for ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer, opsætte skilte, reklamer, udhængsskabe, udvendige antenner mv.
- 29.5 En ejerlejlighed, der har status som beboelseslejlighed, kan ikke uden bestyrelsens samtykke benyttes til erhverv. Bestyrelsens samtykke til erhvervsudnyttelse kan gives i det omfang, det er sædvanligt for tilsvarende lejligheder i kommunen, og såfremt udnyttelsen til erhverv ikke er til gene for andre beboere. Bestyrelsens samtykke kan til enhver tid tilbagekaldes med 3 måneders forudgående varsel, hvis udnyttelsen giver anledning til berettigende klager fra andre beboere.
- 29.6 Ejerlejlighederne, som benyttes til erhverv, kan frit udlejes og anvendes uden bestyrelsens samtykke, idet erhvervslejlighederne dog ikke uden bestyrelsens skriftlige tilladelse må udlejes eller ændres til café, restaurant, diskotek eller andet, der kan medføre lugt- eller støjgener, kiosk, handel med dyr, handel med føde- og drikkevarer, massageklinik, handel med sexartikler o.l., bortset fra kælderens i ejerlejlighed nr. 30, der må anvendes til café, og den herom særskilt tinglyste deklaration, ligesom ejerlejlighed nr. 30 i øvrigt må anvendes til andet formål end beskrevet ovenfor. Ejerne af ejerlejlighederne er forpligtet til at påse, at lejlighederne ikke anvendes i strid med offentlige forskrifter.

30. UDLEJNING

- 30.1 Udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, hvoraf kopi skal gives til bestyrelsen inden lejeforholdets begyndelse.
- 30.2 I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen over for lejerens samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de for lejerens påhvilende forpligtelser, som en ejer har over for en lejer i henhold til Lejeloven og den gældende husorden, og foreningen kan selvstændigt optræde som procespart over for lejerens, eventuelt sideløbende med ejerlejlighedsejeren. Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller en ufyldstgjort pantstaver. Det påhviler den pågældende ejerlejlighedsejer at foranledige de i nærværende paragraf omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten.

31. ADGANG TIL EJERLEJLIGHEDEN

- 31.1 Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig at give de af bestyrelsen udpegede håndværkere adgang til sin ejerlejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparationer, vedligeholdelse, modernisering eller ombygning mv.

32. MISLIGHOLDELSE

- 32.1 Hvis et medlem væsentlig misligholder sine forpligtelser i henhold til nærværende vedtægter, herunder ved undladelse af betaling af de for medlemmet påhvilende økonomiske ydelser til foreningen, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger medlemmet, ved gentagen krænkelse af husordensreglementet, eller ved hensynsløs adfærd over for andre ejerlejlighedsejere eller beboere, kan bestyrelsen forlange, at det pågældende medlem og medlemmets husstand fraflytter sin ejerlejlighed med 3 måneders varsel til den 1. i en måned.

- 32.2 Bestyrelsen er om fornødent berettiget til at udsætte medlemmet af ejerlejligheden med fogedens bistand. Samtlige omkostninger forbundet hermed, herunder til advokat, afholdes af det pågældende medlem efter påkrav.
- 32.3 Det medlem, som er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er da berettiget og forpligtet til at sælge ejerlejlighed hurtigst muligt.
- 32.4 Ejerforeningen er i øvrigt berettiget til at kræve erstatning i henhold til dansk rets almindelige regler.

33. PÅTALERET

- 33.1 Påtaleberettiget er foreningen ved dennes bestyrelse og de til enhver værende ejere af ejerlejligheder i foreningen.

34. SIKKERHEDSSTILLELSE (PANTSTIFTENDE TINGLYSNING AF VEDTÆGTEN)

- 34.1 Vedtægten kan tinglyses pantstiftende for kr. 40.000 i hver lejlighed til sikkerhed for ethvert tilgodehavende med tillæg af renter og omkostninger, som ejerforeningen måtte få hos et medlem, herunder for krav efter afsnit 32.
- 34.2 Panteretten efter 34.1 respekterer med oprykkende panteret alene de pantehæftelser, byrder og servitutter, der hviler på de enkelte lejligheder på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

35. EKSKLUSIV BRUGSRET TIL TERRASSER PÅ TERRÆN

- 35.1 Ejere af stuelejligheder er tillagt eksklusiv brugsret til terrassearealet foran de enkelte ejerlejligheder, som angivet i landinspektørrids fra LE34 af 17. marts 2022 (bilag 1) således: Område nr., Adresse, Terrasseareal:

- 1: 29 E st mf, 45 m²
- 2a: 29 E st mf, 2 m²
- 2b: 29 E st th, 12 m²
- 3: 29 F st th, 23 m²
- 4: 29 F st tv, 20 m²
- 5: 29 E st tv, 28 m²
- 6: 29 D st th, 31 m²
- 7: 29 D st tv, 37 m²
- 8: 29 C st tv, 24 m²
- 9: 29 C st th, 24 m²
- 10: 29 A st tv, 17 m²
- 11: 29 A st th, 22 m²
- 12: 29 B st th, 13 m²

- 35.2 Vedligeholdelse og fornyelse af terrassearealet påhviler den enkelte ejer, herunder belægningen.
- 35.3. Af hensyn til ejendommens samlede fremtoning skal terrassearealerne foran stuelejlighederne fremstå ens, hvorfor det ikke er tilladt at ændre væsentligt på terrassearealets udseende.
- 35.4 For anvendelsen af arealerne gælder det til enhver tid vedtagne husordensreglement, idet særligt bemærkes, at anvendelsen af arealerne ikke lugt- eller støjmæssigt må give anledning til gene for ejendommens øvrige ejere/beboere.

- 35.5 Brugsretten skal respektere, at Ejerforeningen i fornødent omfang erstatningsfrit kan råde over arealerne midlertidigt, fx i forbindelse med nødvendige vedligeholdelses- og gravearbejder, og at Ejerforeningen ligeledes erstatningsfrit kan kræve en permanent ændret udformning eller anvendelse i det omfang, det er nødvendigt til opfyldelse af påbud eller andre krav fra offentlige myndigheder.
- 35.6 Brugsretten skal særligt respektere, at arealer helt- eller delvist er- eller kan blive anvendt som brandvej, og at der ikke må foretages indretninger, som hindrer denne anvendelse.
- 35.7 Bestyrelsen påser overholdelsen af ovennævnte. Bestyrelsens afgørelse indbringes efter anmodning for førstkommande eller en hertil særligt indkaldt ekstraordinær generalforsamling.
- 35.8 For de stuelejligheder, der har eksklusiv brugsret til terrasseareal, gælder, at den eksklusive brugsret, af ejerforeningen, kan opsiges med 30-års varsel.

TINGLYST

Oprindelige vedtægter, dato/løbenummer: 26.02.2008/23433-01.

Tillæg, dato/løbenummer: 29.10.2019/1011312650.

Tillæg påtegnet: 14.07.2022

Tillæg påtegnet: 23.05.2023



TINGLYSNINGSRIDS

Matr.nr. : 1566
Ejerlav : Udenbys Vester Kvarter, København
Ejerlavskode : 2000174
Kommune : Københavns Kommune

Christian Peter Hansen
Landinspektør

Deklaration vedr. brugsarealer

Landinspektørfirmaet LE34 København
Energivej 34
2750 Ballerup
+45 7733 2222
le34@le34.dk
www.le34.dk

BMJ	TW	CPH	02.05.2022
UDF.	KONTROL	GODK.	DATO
		297 x 590	1:250
		FORMAT	MÅLFORHOLD
1602585 1602585-001-002			4
PROJEKTR.	TEGNINGSNUMMER		UDG.